

TE Vwgh Erkenntnis 1975/12/10 1021/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.12.1975

Index

yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜG StGBI 6/1945 zuzurechnen sind;

33 Bewertungsrecht;

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;

Norm

BewG 1955 §53 Abs7 lita idF 1972/447;

WGG 1940 §7;

WGGDV 1940 §11;

1. BewG 1955 § 53 heute
2. BewG 1955 § 53 gültig ab 14.12.1978 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 597/1978

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 1225/75 1220/75

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kadecka und die Hofräte Dr. Riedel, Dr. Schima, Dr. Reichel und Dr. Seiler als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzoberkommissär Dr. Tintera über die Beschwerden der X-gesellschaft m. b. H. in W, vertreten durch Dr. Fritz Schönherr, DDr. Walter Barfuss und DDr. Herllwig Torggler, Rechtsanwälte in Wien I, Tegetthoffstraße 3, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 24. April 1975, Zl. GA 8-1077/1/1975, vom 22. Mai 1975, Zl. GA 8-1087/1/1975, und vom 21. Mai 1975, Zl. GA 8-1054/4/1975, alle betreffend Einheitsbewertung und Festsetzung eines Grundsteuermeßbetrages, nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerden, Rechtsanwalt DDr. Hellwig Torggler, und des Vertreters der belangten Behörde, Finanzoberkommissär Dr. PG, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kadecka und die Hofräte Dr. Riedel, Dr. Schima, Dr. Reichel und Dr. Seiler als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzoberkommissär Dr. Tintera über die Beschwerden der X-gesellschaft m. b. H. in W, vertreten durch Dr. Fritz Schönherr, DDr. Walter Barfuss und DDr. Herllwig Torggler, Rechtsanwälte in Wien römisch eins, Tegetthoffstraße 3, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 24. April 1975, Zl. GA 8-1077/1/1975, vom 22. Mai 1975, Zl. GA 8-1087/1/1975, und vom 21. Mai 1975, Zl. GA 8-1054/4/1975, alle betreffend Einheitsbewertung und Festsetzung eines Grundsteuermeßbetrages, nach

durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerden, Rechtsanwalt DDr. Hellwig Torggler, und des Vertreters der belangten Behörde, Finanzoberkommissär Dr. PG, zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihrer Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 10.691,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheiden je vom 25. und 18. Oktober sowie vom 15. Juli 1974 rechneten die Lagefinanzämter

a) für den 9., 18. und 19. Bezirk in Wien der beschwerdeführenden Partei den Grundbesitz in Wien 19., G.-gasse 2 - K-Straße 76,

b) für den 3. und 11. Bezirk den Grundbesitz in Wien 11., K.-straße 28 - 38, und

c) für den 12., 13., 14. und 23. Bezirk den Grundbesitz in Wien 13., A.-straße 60,

auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 zur Gänze zu und sprachen aus, daß es sich bei diesen Grundstücken um Mietwohngrundstücke im Sinne des § 54 Abs. 1 Z. 1 des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148 (BewG), handle. Den Verwaltungsakten ist ferner zu entnehmen, daß die erwähnten Grundstücke ausschließlich Wohnzwecken dienen. auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 zur Gänze zu und sprachen aus, daß es sich bei diesen Grundstücken um Mietwohngrundstücke im Sinne des Paragraph 54, Absatz eins, Ziffer eins, des Bewertungsgesetzes 1955, Bundesgesetzblatt , Nr. 148 (BewG), handle. Den Verwaltungsakten ist ferner zu entnehmen, daß die erwähnten Grundstücke ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Bei der Berechnung der Einheitswerte kürzten die Finanzämter die jeweilige Summe aus dem Boden- und Gebäudewert gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 447/1972 um 25 v. H., doch erhob die beschwerdeführende Partei Berufungen. In der gleichlautenden Begründung ihrer Rechtsmittelschriften machte sie geltend, erklärte Absicht des Gesetzgebers der Bewertungsgesetznovelle BGBl. Nr. 447/1972 sei es gewesen, die unterschiedliche Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke, deren Mietertrag durch gesetzliche Bestimmungen beschränkt sei, in Hinkunft besser zu berücksichtigen. Bebaute Grundstücke, die einer gemeinnützigen Bauvereinigung - wie es die beschwerdeführende Partei sei - gehörten, hätten nun genau genommen gar keinen Ertragswert, wie aus den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung erhelle. Danach dürfe nur ein "angemessener" Preis für die Überlassung der Wohnungen gefordert werden, ein Preis, der keinerlei Erträge im üblichen Wortsinn bringe. Bestimme doch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wie der "angemessene Preis" zu ermitteln sei, und normiere es weiter, daß jener Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden dürfe. Daraus folge aber, daß es sich um einen durch zwingende gesetzliche Vorschriften beschränkten Mietzins handle, ein Umstand, der es rechtfertige, die Summe aus Boden- und Gebäudewert nicht um bloß 25 v. H., sondern gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG in der oben angeführten Fassung um 60 v. H. zu kürzen, zumal alle drei Gebäude zur Gänze "von der Mietzinsbeschränkung betroffen" seien. Der Einheitswert für das Mietwohngrundstück in Wien 19. sei somit richtig mit S 2,333.000,-, anstatt mit S 4,370.000,-, für das Mietwohngrundstück in Wien 11, richtig mit 13,806.000,-, anstatt mit S 24,849.000,- und für das Mietwohngrundstück in Wien 13. richtig mit S 557.000,-, anstatt mit S 1,044.000,- festzustellen. Bei der Berechnung der Einheitswerte kürzten die Finanzämter die jeweilige Summe aus dem Boden- und Gebäudewert gemäß Paragraph 53, Absatz 7, Litera d, BewG in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Nr. 447 aus 1972, um 25 v. H., doch erhob die beschwerdeführende Partei Berufungen. In der gleichlautenden Begründung ihrer Rechtsmittelschriften machte sie geltend, erklärte Absicht des Gesetzgebers der Bewertungsgesetznovelle Bundesgesetzblatt Nr. 447 aus 1972, sei es gewesen, die unterschiedliche Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke, deren Mietertrag durch gesetzliche Bestimmungen beschränkt sei, in Hinkunft besser zu berücksichtigen. Bebaute Grundstücke, die einer gemeinnützigen Bauvereinigung - wie es die beschwerdeführende Partei sei - gehörten, hätten nun genau genommen gar keinen Ertragswert, wie aus den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der hiezu erlassenen

Durchführungsverordnung erhele. Danach dürfe nur ein "angemessener" Preis für die Überlassung der Wohnungen gefordert werden, ein Preis, der keinerlei Erträge im üblichen Wortsinn bringe. Bestimme doch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wie der "angemessene Preis" zu ermitteln sei, und normiere es weiter, daß jener Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden dürfe. Daraus folge aber, daß es sich um einen durch zwingende gesetzliche Vorschriften beschränkten Mietzins handle, ein Umstand, der es rechtfertige, die Summe aus Boden- und Gebäudewert nicht um bloß 25 v. H., sondern gemäß Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG in der oben angeführten Fassung um 60 v. H. zu kürzen, zumal alle drei Gebäude zur Gänze "von der Mietzinsbeschränkung betroffen" seien. Der Einheitswert für das Mietwohngrundstück in Wien 19. sei somit richtig mit S 2,333.000,-, anstatt mit S 4,370.000,-, für das Mietwohngrundstück in Wien 11, richtig mit 13,806.000,-, anstatt mit S 24,849.000,- und für das Mietwohngrundstück in Wien 13. richtig mit S 557.000,-, anstatt mit S 1,044.000,- festzustellen.

Ungeachtet dieser Ausführungen hat die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland den Berufungen der beschwerdeführenden Partei mit Bescheiden vom 24. April, 22. und 21. Mai 1975 keine Folge gegeben. In den - im wesentlichen ebenfalls gleichlautenden - Begründungen dieser Berufungsentscheidungen hat die Finanzlandesdirektion der beschwerdeführenden Partei entgegengehalten, aus dem Aufbau des § 53 Abs. 7 BewG sei zu ersehen, daß der erste Satz der Gesetzesstelle generell für bebaute Grundstücke eine Kürzung vorsehe. Mit der Wendung "Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke" werde vom Gesetz selbst die unterschiedliche Ertragsfähigkeit der bebauten Grundstücke als gegeben angenommen. Sie bilde daher für die Gewährung der Kürzung kein Tatbestandsmerkmal, weshalb schon deswegen mit dem Einwand, daß bebaute Grundstücke im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen keine Erträge im üblichen Sinn erbringen könnten, nichts gewonnen sei. Denn die Höhe der mit Rücksicht auf die unterschiedliche Ertragsfähigkeit gewährten Kürzung bestimme sich ausschließlich nach den unter den einzelnen lit. des § 53 Abs. 7 festgelegten maßgeblichen Tatbestandsmerkmalen. So sei für die Gewährung der Kürzung nach lit. a Voraussetzung, daß ein gesetzlich beschränkter Mietzins entrichtet werde. Nun sei in den streitgegenständlichen Fällen unbestritten, daß für die Nutzung der Wohnungen tatsächlich Mietzins zu leisten sei. Es habe daher zunächst geprüft werden müssen, ob es sich dabei überhaupt um einen "durch gesetzliche Vorschriften beschränkten" Mietzins handle. Wenn der Gesetzgeber die Worte "durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins" verwende, so könne dies bei einer sinngemäßen Auslegung nur bedeuten, daß die Höhe des Mietzinses nicht nach dem uneingeschränkten übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien (also Bestandgeber und Bestandnehmer) bestimmt werden dürfe, sondern daß diese freie Willensbildung hinsichtlich des Mietzinses durch eine gesetzliche Bestimmung beschränkt werde. Nun müsse aber letztlich in der gesamten Rechtsordnung eine Beschränkung der freien Willensbetätigung der einzelnen Rechtssubjekte gesehen werden, weil sie ja die sich überschneidenden und miteinander konkurrierenden Interessen derselben zu koordinieren und daher notwendigerweise auch zu begrenzen habe. Von dieser Überlegung ausgehend könne die als Voraussetzung für die Gewährung der Kürzung nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG normierte gesetzliche Beschränkung nicht schon in jeder die Mietzinshöhe betreffenden Rechtsquelle erblickt werden: Würde man dies dennoch tun, dann gäbe es überhaupt keine freie Mietzinsbildung. Denn letztlich unterliege jede Mietzinsvereinbarung gesetzlichen Bestimmungen. Als Beispiele seien etwa das Preistreibereigesetz und das Wuchergesetz anzuführen, die eine Beschränkung u.a. auch der Mietzinse insofern vorsähen, als sie ganz allgemein das Fordern eines offenbar übermäßigen - also nicht angemessenen - Entgeltes oder die Vereinbarung oder Annahme einer Gegenleistung, die im auffallenden Mißverhältnis zur Leistung stehe, als verboten erklärten und unter Strafe stellten. Würde man also jede die Mietzinsbildung betreffende Gesetzesbestimmung als gesetzliche Beschränkung im Sinne des § 53 Abs. 7 lit. a BewG verstehen, dann wäre aber bei jeder Mietzinsentrichtung der Abschlag nach jener Gesetzesstelle zu gewähren und überdies nicht nur die dort normierte gesetzliche Beschränkung überflüssig, sondern auch die im § 53 Abs. 7 lit. d BewG für alle übrigen bebauten Grundstücke vorgesehene Kürzung um 25 v. H. gegenstandslos. Deshalb könne es sich bei der geforderten "gesetzlichen Beschränkung" nur um eine solche handeln, die eine Begrenzung in einem stärkeren Ausmaß bestimme, als es schon durch die sich aus der gesamten Rechtsordnung ergebenden allgemeinen Beschränkungen festgelegt sei. Ein Hinweis darauf, welche gesetzlichen Bestimmungen nun als den Mietzins beschränkend im Sinne des § 53 Abs. 7 lit. a BewG anzusehen seien, könne schon aus dieser Bestimmung selbst entnommen werden. So gelte "die gesetzliche Vermutung eines nach dem 31. Dezember 1967 abgeschlossenen Vertrages als nicht der Beschränkung unterworfen" dann nicht, wenn auf dieses Bestandverhältnis die Bestimmungen des § 15 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz BGBl. Nr. 130/1948 anzuwenden seien. Nach Abs. 6 der letztgenannten Gesetzesstelle unterliege die Mietzinsvereinbarung in diesen Fällen den Bestimmungen des Mietengesetzes.

Unterziehe man nun die Bestimmungen des Mietengesetzes einer näheren Betrachtung, dann zeige sich, daß danach bei bestimmten Objekten eine Beschränkung der Mietzinsbildung durch die vom Gesetz vorgenommene ziffernmäßige Begrenzung des Mietzinsbetrages vorgesehen sei. Weitere Hinweise auf den Charakter der als gesetzliche Beschränkung des Mietzinses anzusehenden Gesetze könnten den Materialien zur Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447, entnommen werden: Ungeachtet dieser Ausführungen hat die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland den Berufungen der beschwerdeführenden Partei mit Bescheiden vom 24. April, 22. und 21. Mai 1975 keine Folge gegeben. In den - im wesentlichen ebenfalls gleichlautenden - Begründungen dieser Berufungsentscheidungen hat die Finanzlandesdirektion der beschwerdeführenden Partei entgegengehalten, aus dem Aufbau des Paragraph 53, Absatz 7, BewG sei zu ersehen, daß der erste Satz der Gesetzesstelle generell für bebaute Grundstücke eine Kürzung vorsehe. Mit der Wendung "Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke" werde vom Gesetz selbst die unterschiedliche Ertragsfähigkeit der bebauten Grundstücke als gegeben angenommen. Sie bilde daher für die Gewährung der Kürzung kein Tatbestandsmerkmal, weshalb schon deswegen mit dem Einwand, daß bebaute Grundstücke im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen keine Erträge im üblichen Sinn erbringen könnten, nichts gewonnen sei. Denn die Höhe der mit Rücksicht auf die unterschiedliche Ertragsfähigkeit gewährten Kürzung bestimme sich ausschließlich nach den unter den einzelnen lit. des Paragraph 53, Absatz 7, festgelegten maßgeblichen Tatbestandsmerkmalen. So sei für die Gewährung der Kürzung nach Litera a, Voraussetzung, daß ein gesetzlich beschränkter Mietzins entrichtet werde. Nun sei in den streitgegenständlichen Fällen unbestritten, daß für die Nutzung der Wohnungen tatsächlich Mietzins zu leisten sei. Es habe daher zunächst geprüft werden müssen, ob es sich dabei überhaupt um einen "durch gesetzliche Vorschriften beschränkten" Mietzins handle. Wenn der Gesetzgeber die Worte "durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins" verwende, so könne dies bei einer sinngemäßen Auslegung nur bedeuten, daß die Höhe des Mietzinses nicht nach dem uneingeschränkten übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien (also Bestandgeber und Bestandnehmer) bestimmt werden dürfe, sondern daß diese freie Willensbildung hinsichtlich des Mietzinses durch eine gesetzliche Bestimmung beschränkt werde. Nun müsse aber letztlich in der gesamten Rechtsordnung eine Beschränkung der freien Willensbetätigung der einzelnen Rechtssubjekte gesehen werden, weil sie ja die sich überschneidenden und miteinander konkurrierenden Interessen derselben zu koordinieren und daher notwendigerweise auch zu begrenzen habe. Von dieser Überlegung ausgehend könne die als Voraussetzung für die Gewährung der Kürzung nach Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG normierte gesetzliche Beschränkung nicht schon in jeder die Mietzinshöhe betreffenden Rechtsquelle erblickt werden: Würde man dies dennoch tun, dann gäbe es überhaupt keine freie Mietzinsbildung. Denn letztlich unterliege jede Mietzinsvereinbarung gesetzlichen Bestimmungen. Als Beispiele seien etwa das Preistreibereigesetz und das Wuchergesetz anzuführen, die eine Beschränkung u.a. auch der Mietzinse insofern vorsähen, als sie ganz allgemein das Fordern eines offenbar übermäßigen - also nicht angemessenen - Entgeltes oder die Vereinbarung oder Annahme einer Gegenleistung, die im auffallenden Mißverhältnis zur Leistung stehe, als verboten erklärten und unter Strafe stellten. Würde man also jede die Mietzinsbildung betreffende Gesetzesbestimmung als gesetzliche Beschränkung im Sinne des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG verstehen, dann wäre aber bei jeder Mietzinsentrichtung der Abschlag nach jener Gesetzesstelle zu gewähren und überdies nicht nur die dort normierte gesetzliche Beschränkung überflüssig, sondern auch die im Paragraph 53, Absatz 7, Litera d, BewG für alle übrigen bebauten Grundstücke vorgesehene Kürzung um 25 v. H. gegenstandslos. Deshalb könne es sich bei der geforderten "gesetzlichen Beschränkung" nur um eine solche handeln, die eine Begrenzung in einem stärkeren Ausmaß bestimme, als es schon durch die sich aus der gesamten Rechtsordnung ergebenden allgemeinen Beschränkungen festgelegt sei. Ein Hinweis darauf, welche gesetzlichen Bestimmungen nun als den Mietzins beschränkend im Sinne des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG anzusehen seien, könne schon aus dieser Bestimmung selbst entnommen werden. So gelte "die gesetzliche Vermutung eines nach dem 31. Dezember 1967 abgeschlossenen Vertrages als nicht der Beschränkung unterworfen" dann nicht, wenn auf dieses Bestandverhältnis die Bestimmungen des Paragraph 15, Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz Bundesgesetzblatt Nr. 130 aus 1948, anzuwenden seien. Nach Absatz 6, der letztgenannten Gesetzesstelle unterliege die Mietzinsvereinbarung in diesen Fällen den Bestimmungen des Mietengesetzes. Unterziehe man nun die Bestimmungen des Mietengesetzes einer näheren Betrachtung, dann zeige sich, daß danach bei bestimmten Objekten eine Beschränkung der Mietzinsbildung durch die vom Gesetz vorgenommene ziffernmäßige Begrenzung des

Mietzinstrages vorgesehen sei. Weitere Hinweise auf den Charakter der als gesetzliche Beschränkung des Mietzinses anzusehenden Gesetze könnten den Materialien zur Bewertungsgesetznovelle 1972, Bundesgesetzblatt, Nr. 447, entnommen werden:

Dort sei als Beispiel das Mietengesetz und das Zinsstopgesetz genannt. Auch das Zinsstopgesetz sehe eine exakte Begrenzung des Mietzinses vor, indem für bestimmte Objekte ein zu einem bestimmten Stichtag unter gesetzlicher Beschränkung (Preisregelungsgesetz) vereinbarter Mietzins nicht weiter erhöht werden dürfe. All diese Gesetze - Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, Mietengesetz, Zinsstopgesetz, Preisregelungsgesetz - bestimmten entweder selbst oder durch ausdrückliche Bezugnahme auf eines der genannten Gesetze eine ziffernmäßige Beschränkung des zu vereinbarenden Mietzinstrages. Sie stellten weiters eine über die allgemeine sich aus der Rechtsordnung schlechthin ergebende und vor allem eine die in der Person des Bestandgebers gelegenen wirtschaftlichen Umstände nicht berücksichtigende, besondere Beschränkung dar. Somit könne eine gesetzliche Beschränkung im Sinne des § 53 Abs. 7 lit. a BewG nur dann als gegeben angenommen werden, wenn die betreffende gesetzliche Bestimmung solche, den im Mietengesetz, Zinsstopgesetz usw. vorgesehenen Beschränkungen gleichzuhaltende aufweise. Dort sei als Beispiel das Mietengesetz und das Zinsstopgesetz genannt. Auch das Zinsstopgesetz sehe eine exakte Begrenzung des Mietzinses vor, indem für bestimmte Objekte ein zu einem bestimmten Stichtag unter gesetzlicher Beschränkung (Preisregelungsgesetz) vereinbarter Mietzins nicht weiter erhöht werden dürfe. All diese Gesetze - Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, Mietengesetz, Zinsstopgesetz, Preisregelungsgesetz - bestimmten entweder selbst oder durch ausdrückliche Bezugnahme auf eines der genannten Gesetze eine ziffernmäßige Beschränkung des zu vereinbarenden Mietzinstrages. Sie stellten weiters eine über die allgemeine sich aus der Rechtsordnung schlechthin ergebende und vor allem eine die in der Person des Bestandgebers gelegenen wirtschaftlichen Umstände nicht berücksichtigende, besondere Beschränkung dar. Somit könne eine gesetzliche Beschränkung im Sinne des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG nur dann als gegeben angenommen werden, wenn die betreffende gesetzliche Bestimmung solche, den im Mietengesetz, Zinsstopgesetz usw. vorgesehenen Beschränkungen gleichzuhaltende aufweise.

Die beschwerdeführende Partei vermeine nun - so lauten die Begründungen der Berufungsentscheidungen weiter -, auch in den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG bedeutsame Vorschriften zur Beschränkung des Mietzinses zu erblicken. § 7 Abs. 2 des Gesetzes bestimme, daß das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen dürfe. Wie der angemessene Preis zu ermitteln und nachzuprüfen sei - so werde weiters bestimmt -, sei in den Durchführungsvorschriften geregelt. Nach § 11 Abs. 3 derselben dürfe der Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen erforderlich sei. Aus den zitierten Vorschriften ergebe sich zunächst, daß die danach geregelten Mietzinse insofern hinsichtlich ihrer Höhe beschränkt würden, als sie angemessen sein müßten. In den Durchführungsbestimmungen werde dies deutlicher derart umschrieben, daß ausdrücklich die Angemessenheit des Mietzinses für beide Bestandvertragspartner mit den Worten "nicht höher, aber auch nicht niedriger" angeordnet werde. Als Wertmaßstab sei das Erfordernis der nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung notwendigen Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung zuzüglich einer "angemessenen" Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, der Deckung der ordnungsgemäßen Abschreibung und der Bildung von Rücklagen und Rückstellungen festgelegt. In der so bestimmten Angemessenheit des Mietzinses könne aber die Finanzlandesdirektion keine besondere gesetzliche Beschränkung hinsichtlich der Mietzinshöhe erblicken. Denn jedes Unternehmen, das "die Überlassung von Wohnungen zum Gegenstand" habe, müsse nach den Grundsätzen einer ordentlichen Wirtschaftsführung einen zur Deckung der Aufgaben des Unternehmens reichenden und solcher Art angemessenen Preis für die Wohnungsüberlassung festsetzen, wobei die derart gegebenen Beschränkungen auch nach oben hin wirken müßten, weil ja ein zu hoher Preis einen Rückgang der Nachfrage nach sich ziehen und demzufolge eine erfolgreiche Wirtschaftsführung verhindern würde. Nach den vorangeführten Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung erfolge somit gar keine eigentliche Beschränkung der Mietzinshöhe in der Form einer von den wirtschaftlichen Gegebenheiten des Bestandgebers unabhängigen ziffernmäßigen Fixierung, wie das etwa im Mietengesetz oder Zinsstopgesetz vorgesehen sei. Es werde vielmehr lediglich eine variable Größe geschaffen, deren gesetzliche "Beschränkung" allein darin bestehe, daß ihr Ausmaß von der ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung mit der Zielsetzung eines ganz bestimmten Erfolges abhängig

gemacht werde. Sehr deutlich gehe dies übrigens auch aus den von der beschwerdeführenden Partei im Berufungsverfahren vorgelegten Mietverträgen hervor, wo unter Punkt V Abs. 3 vereinbart werde, daß die Vermieterin (beschwerdeführende Partei) außerdem zur Erhöhung des Mietzinses auch noch berechtigt sei, wenn eine solche Erhöhung zur Sicherung ausreichender Wirtschaftlichkeit im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung erforderlich werde. Eine derartige "Beschränkung" könne aber mit Rücksicht auf die eingangs dargestellten Überlegungen nicht als gesetzliche Beschränkung im Sinne des § 53 Abs. 7 lit. a BewG angesehen werden. Die beschwerdeführende Partei verneine nun - so lauten die Begründungen der Berufungsentscheidungen weiter -, auch in den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung nach Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG bedeutsame Vorschriften zur Beschränkung des Mietzinses zu erblicken. Paragraph 7, Absatz 2, des Gesetzes bestimme, daß das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen dürfe. Wie der angemessene Preis zu ermitteln und nachzuprüfen sei - so werde weiters bestimmt -, sei in den Durchführungsvorschriften geregelt. Nach Paragraph 11, Absatz 3, derselben dürfe der Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen erforderlich sei. Aus den zitierten Vorschriften ergebe sich zunächst, daß die danach geregelten Mietzinse insofern hinsichtlich ihrer Höhe beschränkt würden, als sie angemessen sein müßten. In den Durchführungsbestimmungen werde dies deutlicher derart umschrieben, daß ausdrücklich die Angemessenheit des Mietzinses für beide Bestandvertragspartner mit den Worten "nicht höher, aber auch nicht niedriger" angeordnet werde. Als Wertmaßstab sei das Erfordernis der nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung notwendigen Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung zuzüglich einer "angemessenen" Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, der Deckung der ordnungsgemäßen Abschreibung und der Bildung von Rücklagen und Rückstellungen festgelegt. In der so bestimmten Angemessenheit des Mietzinses könne aber die Finanzlandesdirektion keine besondere gesetzliche Beschränkung hinsichtlich der Mietzinshöhe erblicken. Denn jedes Unternehmen, das "die Überlassung von Wohnungen zum Gegenstand" habe, müsse nach den Grundsätzen einer ordentlichen Wirtschaftsführung einen zur Deckung der Aufgaben des Unternehmens reichenden und solcher Art angemessenen Preis für die Wohnungsüberlassung festsetzen, wobei die derart gegebenen Beschränkungen auch nach oben hin wirken müßten, weil ja ein zu hoher Preis einen Rückgang der Nachfrage nach sich ziehen und demzufolge eine erfolgreiche Wirtschaftsführung verhindern würde. Nach den vorangeführten Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung erfolge somit gar keine eigentliche Beschränkung der Mietzinshöhe in der Form einer von den wirtschaftlichen Gegebenheiten des Bestandgebers unabhängigen ziffernmäßigen Fixierung, wie das etwa im Mietengesetz oder Zinsstopgesetz vorgesehen sei. Es werde vielmehr lediglich eine variable Größe geschaffen, deren gesetzliche "Beschränkung" allein darin bestehe, daß ihr Ausmaß von der ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung mit der Zielsetzung eines ganz bestimmten Erfolges abhängig gemacht werde. Sehr deutlich gehe dies übrigens auch aus den von der beschwerdeführenden Partei im Berufungsverfahren vorgelegten Mietverträgen hervor, wo unter Punkt römisch fünf Absatz 3, vereinbart werde, daß die Vermieterin (beschwerdeführende Partei) außerdem zur Erhöhung des Mietzinses auch noch berechtigt sei, wenn eine solche Erhöhung zur Sicherung ausreichender Wirtschaftlichkeit im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung erforderlich werde. Eine derartige "Beschränkung" könne aber mit Rücksicht auf die eingangs dargestellten Überlegungen nicht als gesetzliche Beschränkung im Sinne des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG angesehen werden.

Schließlich wurde in der Begründung des angefochtenen Bescheides noch auf den letzten Halbsatz des § 53 Abs. 7 lit. a BewG verwiesen, der die Vermutung aufstelle, daß Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 1967 abgeschlossen wurden - dies treffe nach Annahme der belangten Behörde für sämtliche in Frage kommenden Bestandverhältnisse zu -, nur dann als einer gesetzlichen Beschränkung unterliegend anzusehen seien, wenn entweder die Bestimmung des § 15 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes eingreife oder die Mietobjekte nachweislich nicht bzw. nicht zu einem höheren als dem seinerzeitigen beschränkten Mietzins vermietet werden könnten. Die beschwerdeführende Partei habe das Vorliegen keiner dieser Voraussetzungen nachgewiesen. Schließlich wurde in der Begründung des angefochtenen Bescheides noch auf den letzten Halbsatz des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG verwiesen, der die Vermutung aufstelle, daß Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 1967 abgeschlossen wurden - dies treffe nach

Annahme der belangten Behörde für sämtliche in Frage kommenden Bestandverhältnisse zu -, nur dann als einer gesetzlichen Beschränkung unterliegend anzusehen seien, wenn entweder die Bestimmung des Paragraph 15, des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes eingreife oder die Mietobjekte nachweislich nicht bzw. nicht zu einem höheren als dem seinerzeitigen beschränkten Mietzins vermietet werden könnten. Die beschwerdeführende Partei habe das Vorliegen keiner dieser Voraussetzungen nachgewiesen.

Gegen diese Berufungsentscheidungen der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 24. April, 22. und 21. Mai 1975 richten sich die vorliegenden, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobenen Beschwerden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, die drei Beschwerden wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Behandlung und Entscheidung zu verbinden. Er hat sodann nach Durchführung der von der beschwerdeführenden Partei verlangten Verhandlung darüber erwogen:

Gemäß § 53 Abs. 7 BewG in der Fassung des Art. 1 Z. 4 der Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl, Nr. 447, ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die nach den Vorschriften der Abs. 1 bis 6 dieses Paragraphen ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in lit. a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Das Ausmaß der Kürzung beträgt

Gemäß Paragraph 53, Absatz 7, BewG in der Fassung des Artikel eins, Ziffer 4, der Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl, Nr. 447, ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die nach den Vorschriften der Absatz eins bis 6 dieses Paragraphen ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in Litera a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Das Ausmaß der Kürzung beträgt

a) bei bebauten Grundstücken, soweit ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche, bei einem Anteil von 100

v. H. bis 80 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 60 v. H.....;

bei Mietobjekten, für die nach dem 31. Dezember 1967 ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, ist ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins nicht anzunehmen, sofern nicht die Bestimmung des § 15 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz entgegenstehen oder diese Mietobjekte nachweislich nicht bzw. nicht zu einem höheren als dem seinerzeitigen beschränkten Mietzins vermietet werden können, bei Mietobjekten, für die nach dem 31. Dezember 1967 ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, ist ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins nicht anzunehmen, sofern nicht die Bestimmung des Paragraph 15, Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz entgegenstehen oder diese Mietobjekte nachweislich nicht bzw. nicht zu einem höheren als dem seinerzeitigen beschränkten Mietzins vermietet werden können,

1. b) Litera b

.....

2. c) Litera c

.....

3. d) Litera d

bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25 v. H.

Zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens steht außer Streit, daß die beschwerdeführende Partei als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach Maßgabe des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940, DRGBl. I, S. 437 (WGG), in Österreich eingeführt durch die Verordnung vom 14. April 1940, DRGBl. I, S. 658, anerkannt ist. Mithin hat die beschwerdeführende Partei (unter den Sanktionen dieses Gesetzes, die in Maßnahmen des Prüfungsverbandes oder letzten Endes in der Entziehung der Anerkennung bestehen können) unter anderem auch die Vorschriften des § 7 leg. cit. und des § 11 der hiezu erlassenen

Durchführungsverordnung vom 23. Juli 1940, DRGBl. I, S. 1012 (WGGDV), zu beachten. Gemäß § 7 Abs. 2 WGG darf nun das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen, und gemäß § 11 Abs. 3 WGGDV darf jener Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen erforderlich ist. Zwischen den Parteien des

verwaltungsgerichtlichen Verfahrens steht außer Streit, daß die beschwerdeführende Partei als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach Maßgabe des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940, DRGBL. römisch eins, S. 437 (WGG), in Österreich eingeführt durch die Verordnung vom 14. April 1940, DRGBL. römisch eins, S. 658, anerkannt ist. Mithin hat die beschwerdeführende Partei (unter den Sanktionen dieses Gesetzes, die in Maßnahmen des Prüfungsverbandes oder letzten Endes in der Entziehung der Anerkennung bestehen können) unter anderem auch die Vorschriften des Paragraph 7, leg. cit. und des Paragraph 11, der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung vom 23. Juli 1940, DRGBL. römisch eins, S. 1012 (WGGDV), zu beachten. Gemäß Paragraph 7, Absatz 2, WGG darf nun das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen, und gemäß Paragraph 11, Absatz 3, WGGDV darf jener Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen erforderlich ist.

Im Einklang mit ihrem schon im Abgabeverfahren eingenommenen Standpunkt hält nun die beschwerdeführende Partei daran fest, aus den eben angeführten Bestimmungen des WGG und der Durchführungsverordnung könne durchaus abgeleitet werden, die Mieter (hier im Sinne des § 11 Abs. 1 WGGDV verstanden) der drei in Rede stehenden Mietwohngrundstücke hätten einen gesetzlich beschränkten Mietzins zu entrichten: Dies folge aus § 11 Abs. 3 WGGDV, der es untersage, einen höheren Preis als den dort angeführten für die Überlassung der Wohnungen zu fordern - ein Preis, der in Richtlinien des Prüfungsverbandes noch präzisiert werde und z.B. eine Verzinsung des aufgewendeten Eigenkapitals von nur 6 % p. a. gestatte. Bei anderen Bestandobjekten, so führt die beschwerdeführende Partei aus, seien dagegen vielfach wesentlich höhere Renditen der eingesetzten Eigenmittel erzielbar und auch zulässig. Im Einklang mit ihrem schon im Abgabeverfahren eingenommenen Standpunkt hält nun die beschwerdeführende Partei daran fest, aus den eben angeführten Bestimmungen des WGG und der Durchführungsverordnung könne durchaus abgeleitet werden, die Mieter (hier im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, WGGDV verstanden) der drei in Rede stehenden Mietwohngrundstücke hätten einen gesetzlich beschränkten Mietzins zu entrichten: Dies folge aus Paragraph 11, Absatz 3, WGGDV, der es untersage, einen höheren Preis als den dort angeführten für die Überlassung der Wohnungen zu fordern - ein Preis, der in Richtlinien des Prüfungsverbandes noch präzisiert werde und z.B. eine Verzinsung des aufgewendeten Eigenkapitals von nur 6 % p. a. gestatte. Bei anderen Bestandobjekten, so führt die beschwerdeführende Partei aus, seien dagegen vielfach wesentlich höhere Renditen der eingesetzten Eigenmittel erzielbar und auch zulässig.

Den Beschwerden kommt aus nachstehenden Gründen Berechtigung zu. Die Entscheidung hängt allein von der Beantwortung der Rechtsfrage ab, ob Mietwohngrundstücke, bei denen sich die Zinsbildung nach den Vorschriften des WGG richtet, unter die im § 53 Abs. 7 lit. a BewG in der Fassung der Novelle 1972 genannten Grundstücke zu subsumieren sind, bei denen "ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird". Um diese Frage zu beantworten, ist zunächst auf die Vorschriften einzugehen, die die Mietzinsbildung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen regeln. § 7 WGG bestimmt, daß das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen darf. Nach § 11 Abs. 3 der nunmehr als Gesetz zu wertenden Durchführungsverordnung zum WGG darf dieser Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsgemäßen Abschreibung und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen erforderlich ist. Näher ausgeführt wird die Preisregelung noch durch die Richtlinien des Prüfungsverbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der darin insbesondere die Verzinsung des aufgewendeten Eigenkapitals (als Kalkulationsgrundlage des angemessenen Preises) mit höchstens 6 % festgesetzt hat. Den Beschwerden kommt aus nachstehenden Gründen Berechtigung zu. Die Entscheidung hängt allein von der Beantwortung der Rechtsfrage ab, ob Mietwohngrundstücke, bei denen sich die Zinsbildung nach den Vorschriften des WGG richtet, unter die im Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG in der Fassung der Novelle 1972 genannten Grundstücke zu subsumieren sind, bei denen "ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird". Um diese Frage zu beantworten, ist zunächst auf die Vorschriften einzugehen, die die Mietzinsbildung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen regeln. Paragraph 7, WGG bestimmt, daß das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen darf. Nach Paragraph 11, Absatz 3, der nunmehr als Gesetz zu wertenden Durchführungsverordnung zum WGG darf

dieser Preis nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsgemäßen Abschreibung und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen erforderlich ist. Näher ausgeführt wird die Preisregelung noch durch die Richtlinien des Prüfungsverbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der darin insbesondere die Verzinsung des aufgewendeten Eigenkapitals (als Kalkulationsgrundlage des angemessenen Preises) mit höchstens 6 % festgesetzt hat.

Das Gegenteil eines durch gesetzliche Vorschriften beschränkten Mietzinses stellt offensichtlich ein Mietzins dar, dessen Höhe dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage überlassen ist. Ganz allgemeine Beschränkungen des Mietzinses, wie sie sich etwa aus dem Wuchergesetz oder aus dem Preistreibereigesetz ergeben, werden - insoweit ist der belangten Behörde Recht zu geben - nicht als gesetzliche Beschränkung im Sinne des § 53 Abs. 7 lit. a BewG anzusehen sein, weil es sonst überhaupt keine nichtbeschränkten Mietzinse gäbe. Abgesehen davon hat der Gesetzgeber der Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447/1972, bei der vorgenommenen Neuregelung offenbar nur an solche Beschränkungen gedacht, die eine gewinnbringende Auswertung der Mietgegenstände auf Grundlage der allgemeinen Vertragsfreiheit verhindert, da im Motivenbericht als Beispiel auf das Mietengesetz und auf das Zinsstopgesetz verwiesen wird. In diese Richtung weist auch der letzte Halbsatz des § 53 Abs. 1 lit. a BewG, wonach bei Mietverträgen, die nach dem 31. Dezember 1967 abgeschlossen wurden, ein gesetzlich beschränkter Mietzins nicht anzunehmen ist, es sei denn, daß § 15 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes (kurz WWG) eingreift oder eine Vermietung nicht oder nicht zu einem höheren als dem seinerzeitigen beschränkten Mietzins möglich ist. Mit Ablauf des 31. Dezember 1967 sind nämlich durch das Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes die bis dahin nach dem Mietengesetz und dem Zinsstopgesetz geltenden Beschränkungen der freien Zinsvereinbarung für Neuvermietungen ab diesem Zeitpunkt weggefallen, soweit nicht öffentliche Mittel zur Herstellung oder zum Wiederaufbau der Wohnung in Anspruch genommen worden sind. Daher konnte die Bewertungsgesetznovelle 1972 grundsätzlich davon ausgehen, daß Vermietungen, die nach dem erwähnten Zeitpunkt vorgenommen werden, hinsichtlich der Mietzinshöhe keiner gesetzlichen Beschränkung unterliegen. Die im letzten Halbsatz der erwähnten gesetzlichen Bestimmung durch die Zitierung des § 15 WWG normierte Ausnahme, bei deren Zutreffen auch nach dem Stichtag abgeschlossene Mietverträge als einer gesetzlichen Mietzinsbeschränkung unterworfen anzusehen sind (weil nämlich nach § 15 WWG die Mietzinsbeschränkungen des Mietengesetzes auf mit Fondsmitteln wiederaufgebaute Häuser in modifizierter Form Anwendung finden), erfaßt jedoch nur einen von verschiedenen materiell gleichartig oder ähnlich geregelten und daher nach dem Sinn und Zweck des § 53 Abs. 7 lit. a BewG offenbar gleich zu behandelnden Fällen. So sieht insbesondere § 32 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967 (kurz WFG 1968), eine dem § 15 WWG im Wesen durchaus gleichartige Mietzinsbeschränkung vor, indem auch für die nach diesem Bundesgesetz geförderten Wohnungen die Vorschriften des Mietengesetzes über die Zinsbildung mit entsprechenden Modifikationen anzuwenden sind. Es werden ebenso wie im WWG die einzelnen Komponenten, aus denen sich der Mietzins zusammensetzt, aufgezählt und insbesondere die Verzinsung für das verwendete Eigen- und Fremdkapital beschränkt. Es wäre nicht einzusehen, daß Wohnungen, deren Mietzinsbildung sich nach § 32 WFG 1968 richtet, nur auf Grund eines Umkehrschlusses aus dem letzten Halbsatz des § 53 Abs. 7 lit. a BewG als keiner gesetzlichen Beschränkung unterliegend zu qualifizieren wären, obgleich für sie materiell eine dem § 15 WWG gleichartige und gleichwertige Regelung gilt. Es ist aber auch dieser Halbsatz nicht so zu verstehen, daß einzig und allein die darin aufgezählten Ausnahmefälle bei Vermietungen nach dem 31. Dezember 1967 die Annahme eines gesetzlich nicht beschränkten Mietzinses ausschließen. Im Sinn einer verfassungskonformen Auslegung ist vielmehr zur Vermeidung einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes davon auszugehen, daß der im ersten Satz des § 53 Abs. 7 lit. a aufgestellte Grundsatz im Einzelfall die Prüfung der Frage zuläßt, ob eine geltende gesetzliche Mietzinsbeschränkung in ihrer Wirkung derjenigen des § 15 WWG gleichkommt. Das Gegenteil eines durch gesetzliche Vorschriften beschränkten Mietzinses stellt offensichtlich ein Mietzins dar, dessen Höhe dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage überlassen ist. Ganz allgemeine Beschränkungen des Mietzinses, wie sie sich etwa aus dem Wuchergesetz oder aus dem Preistreibereigesetz ergeben, werden - insoweit ist der belangten Behörde Recht zu geben - nicht als gesetzliche Beschränkung im Sinne des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG anzusehen sein, weil es sonst überhaupt keine nichtbeschränkten Mietzinse gäbe. Abgesehen davon hat der Gesetzgeber der Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447 aus 1972,, bei der vorgenommenen Neuregelung offenbar nur an solche Beschränkungen gedacht, die eine gewinnbringende Auswertung der Mietgegenstände auf Grundlage der allgemeinen Vertragsfreiheit verhindert, da im

Motivenbericht als Beispiel auf das Mietengesetz und auf das Zinsstopgesetz verwiesen wird. In diese Richtung weist auch der letzte Halbsatz des Paragraph 53, Absatz eins, Litera a, BewG, wonach bei Mietverträgen, die nach dem 31. Dezember 1967 abgeschlossen wurden, ein gesetzlich beschränkter Mietzins nicht anzunehmen ist, es sei denn, daß Paragraph 15, des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes (kurz WWG) eingreift oder eine Vermietung nicht oder nicht zu einem höheren als dem seinerzeitigen beschränkten Mietzins möglich ist. Mit Ablauf des 31. Dezember 1967 sind nämlich durch das Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes die bis dahin nach dem Mietengesetz und dem Zinsstopgesetz geltenden Beschränkungen der freien Zinsvereinbarung für Neuvermietungen ab diesem Zeitpunkt weggefallen, soweit nicht öffentliche Mittel zur Herstellung oder zum Wiederaufbau der Wohnung in Anspruch genommen worden sind. Daher konnte die Bewertungsgesetznovelle 1972 grundsätzlich davon ausgehen, daß Vermietungen, die nach dem erwähnten Zeitpunkt vorgenommen werden, hinsichtlich der Mietzinshöhe keiner gesetzlichen Beschränkung unterliegen. Die im letzten Halbsatz der erwähnten gesetzlichen Bestimmung durch die Zitierung des Paragraph 15, WWG normierte Ausnahme, bei deren Zutreffen auch nach dem Stichtag abgeschlossene Mietverträge als einer gesetzlichen Mietzinsbeschränkung unterworfen anzusehen sind (weil nämlich nach Paragraph 15, WWG die Mietzinsbeschränkungen des Mietengesetzes auf mit Fondsmitteln wiederaufgebaute Häuser in modifizierter Form Anwendung finden), erfaßt jedoch nur einen von verschiedenen materiell gleichartig oder ähnlich geregelten und daher nach dem Sinn und Zweck des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG offenbar gleich zu behandelnden Fällen. So sieht insbesondere Paragraph 32, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, Bundesgesetzblatt Nr. 280 aus 1967, (kurz WFG 1968), eine dem Paragraph 15, WWG im Wesen durchaus gleichartige Mietzinsbeschränkung vor, indem auch für die nach diesem Bundesgesetz geförderten Wohnungen die Vorschriften des Mietengesetzes über die Zinsbildung mit entsprechenden Modifikationen anzuwenden sind. Es werden ebenso wie im WWG die einzelnen Komponenten, aus denen sich der Mietzins zusammensetzt, aufgezählt und insbesondere die Verzinsung für das verwendete Eigen- und Fremdkapital beschränkt. Es wäre nicht einzusehen, daß Wohnungen, deren Mietzinsbildung sich nach Paragraph 32, WFG 1968 richtet, nur auf Grund eines Umkehrschlusses aus dem letzten Halbsatz des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, BewG als keiner gesetzlichen Beschränkung unterliegend zu qualifizieren wären, obgleich für sie materiell eine dem Paragraph 15, WWG gleichartige und gleichwertige Regelung gilt. Es ist aber auch dieser Halbsatz nicht so zu verstehen, daß einzig und allein die darin aufgezählten Ausnahmefälle bei Vermietungen nach dem 31. Dezember 1967 die Annahme eines gesetzlich nicht beschränkten Mietzinses ausschließen. Im Sinn einer verfassungskonformen Auslegung ist vielmehr zur Vermeidung einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes davon auszugehen, daß der im ersten Satz des Paragraph 53, Absatz 7, Litera a, aufgestellte Grundsatz im Einzelfall die Prüfung der Frage zuläßt, ob eine geltende gesetzliche Mietzinsbeschränkung in ihrer Wirkung derjenigen des Paragraph 15, WWG gleichkommt.

Entscheidend für die Beurteilung dieser Frage erscheint nun vor allem die im § 32 Abs. 2 zweiter Satz WFG 1968 getroffene Regelung. Darnach finden die Bestimmungen des Mietengesetzes hinsichtlich der Mietzinsbildung sowie die nachfolgenden Absätze (welche die Besonderheiten der Mietzinsbildung bei geförderten Wohnbauten enthalten) nicht Anwendung, sofern der Vermieter eine gemeinnützige Bauvereinigung ist. Es kann wohl mit guten Gründen ausgeschlossen werden, daß der Gesetzgeber des Wohnbauförderungsgesetzes die Mieter eines Hauses, das mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet worden ist, dann schlechterstellen wollte, wenn der Vermieter ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist. Somit muß aus der angeführten Bestimmung geschlossen werden, daß nach der Vorstellung des Gesetzgebers auch die für gemeinnützige Wohnungen im WFG und der hiezu ergangenen Durchführungsverordnung enthaltenen Bestimmungen über die Mietzinsbildung als gleichwertige, den Schutz der Mieter vor überhöhten Zinsforderungen gewährleistende gesetzliche Beschränkung des Mietzinses anzusehen sind. Tatsächlich läßt auch die oben dargestellte für gemeinnützige Wohnungsunternehmen geltende Zinsregelung, die lediglich einen kostendeckenden, aber nicht einen zur Gewinnerzielung führenden Mietzins zu fordern erlaubt, dem Vermieter keinen solchen Spielraum, daß von einem durch gesetzliche Vorschriften nicht beschränkten Mietzins gesprochen werden kann. Entscheidend für die Beurteilung dieser Frage erscheint nun vor allem die im Paragraph 32, Absatz 2, zweiter Satz WFG 1968 getroffene Regelung. Darnach finden die Bestimmungen des Mietengesetzes hinsichtlich der Mietzinsbildung sowie die nachfolgenden Absätze (welche die Besonderheiten der Mietzinsbildung bei geförderten Wohnbauten enthalten) nicht Anwendung, sofern der Vermieter eine gemeinnützige Bauvereinigung ist. Es kann wohl mit guten Gründen ausgeschlossen werden, daß der Gesetzgeber des Wohnbauförderungsgesetzes die Mieter eines Hauses, das mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet worden ist, dann schlechterstellen wollte, wenn der Vermieter ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist. Somit muß aus der angeführten Bestimmung

geschlossen werden, daß nach der Vorstellung des Gesetzgebers auch die für gemeinnützige Wohnungen im WGG und der hiezu ergangenen Durchführungsverordnung enthaltenen Bestimmungen über die Mietzinsbildung als gleichwertige, den Schutz der Mieter vor überhöhten Zinsforderungen gewährleistende gesetzliche Beschränkung des Mietzinses anzusehen sind. Tatsächlich läßt auch die oben dargestellte für gemeinnützige Wohnungsunternehmen geltende Zinsregelung, die lediglich einen kostendeckenden, aber nicht einen zur Gewinnerzielung führenden Mietzins zu fordern erlaubt, dem Vermieter keinen solchen Spielraum, daß von einem durch gesetzliche Vorschriften nicht beschränkten Mietzins gesprochen werden kann.

Die auf der gegenteiligen Rechtsansicht beruhenden angefochtenen Bescheide waren daher gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben. Die auf der gegenteiligen Rechtsansicht beruhenden angefochtenen Bescheide waren daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera a, VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 47 Abs. 1, Abs. 2 lit. a, Abs. 5, § 48 Abs. 1 lit. a, b und d, § 49 Abs. 1 und § 59 VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I lit. A der Verordnung BGBl. Nr. 4/1975. Die Stempelgebühr für Beilagen, soweit sie statt in zweifacher in sechsfacher Ausfertigung vorgelegt wurden, war, als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht erforderlich, vom Ersatz auszuschließen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 47, Absatz eins,, Absatz 2, Litera a,, Absatz 5,, Paragraph 48, Absatz eins, Litera a, b und d, Paragraph 49, Absatz eins und Paragraph 59, VwGG 1965 in Verbindung mit Artikel römisch eins, lit. A der Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 4 aus 1975,. Die Stempelgebühr für Beilagen, soweit sie statt in zweifacher in sechsfacher Ausfertigung vorgelegt wurden, war, als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht erforderlich, vom Ersatz auszuschließen.

Wien, am 10. Dezember 1975

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1975:1975001021.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

25.09.2014

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at